

IDENTIFICAÇÃO									
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ADRIANA NOGUEIRA CLEMENTE DA SILVA GUADAGNUCCI				Nº CPF / CNPJ 13759032761			Nome Condomínio/Empreendimento RESIDENCIAL ITAOCA		
Valor Compra Venda R\$ 150.000,00				Data Venda			Nº Controle Interno / Ordem de Serviço 0010063522		
Proprietário / Construtora		Nº Cartório/Ofício 1			Matrícula 91.091				
Logradouro R ARTHUR FRANTZ		Nº 1375			Andar 0		Complemento AP 03, BL-C		
Bairro/Setor PARQUE ALVORADA		Cidade DOURADOS			UF MS		CEP 79823-290	Latitude	Longitude
MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO									
Região ☐ Residencial Unifamiliar ☒ Residencial Multifamiliar ☐ Outro - Descrever Abaixo			Infraestrutura Urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☐ Fossa ☒ Esgoto Sanitário ☒ Esgoto Pluvial ☐ Cisterna/Poço Artesiano ☒ Energia Elétrica ☒ Telefone ☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado				Restritivos / Depreciação ☐ Favela ☐ Córregos/Rios ☐ Risco Ambiental ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Serviços Públicos e Comunitários ☐ Transporte Público - Metrô ☒ Segurança pública ☐ Lazer ☐ Aeroporto ☐ Outro - Descrever Abaixo			Análise da Região do Bairro/Setor Localização ☒ Urbano Valor Imóveis na Região ☒ Crescente Área Urbanizada ☒ Mais de 75% Tendência Uso Terreno ☐ Comercial Limites do Bairro/Setor Jardim Zeina; Vila Aurora; Jardim Alto do Indaíá; Jardim Florida; Jardim Climax; Vila Rui Barbosa; Jardim Tropical				Padrão construtivo predominante na Região ☐ Alto ☐ Normal-alto ☒ Normal/Médio ☐ Normal-baixo Fatores Valorizantes ☐ Vista - Mar ☐ Vista - Parque ☐ Outro - Descrever Abaixo		
Terreno									
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado)			Formato ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 0,00 m² Fração Ideal: 0,083300 % Testada (Frente): 0,00 m Fundos 0,00 m Lado Direito: 0,00 m Lado Esquerdo: 0,00 m				
Tipo de Implantação ☒ Condomínio ☐ Isolado			Nome Acompanhante Vistoria: 0			Contato Telefônico Acompanhante: (00) 00000-0000			
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☐ Outro - Descrever Abaixo									
Condomínio / Imóvel Avaliando									
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando									
Nº de Pavimentos: 1		Nº Unidades Por Andar: 1		Nº Total de Unidades no condomínio: 1		Nº de Elevadores: 0		Valor Condomínio: ☐ Por Mês ☐ Por Ano	
Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 3 Pavimentos Tipo		Uso do Edifício: Residencial			Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-baixo ☒ Normal/Médio ☐ Baixo/Popular			Estado Conservação do Condomínio ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Implantação	
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins									
Tipo Imóvel Avaliando ☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) Autônoma(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo			Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado		Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 10 Ano Construção 0		Estado Conservação Imóvel Avaliando ☒ Bom/Boa ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação		Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Mínimo
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial				Fechamento das Paredes: Alvenaria			Total de Banheiros: 1		
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Alumínio			Nº Pavimentos da Unidade 1			Nº Dormitórios 1	
Dimensões Área Privativa: 45,84 m² Área Comum (m²): 3,20 m² Área Total (m²): 49,04 m² Área Averbada: 49,04 m² Área não Averbada 0 m²					Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 1 Privativas 0			Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste	
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)			Quantidade	Tipo Acabamento Piso		Tipo Acabamento Parede		Tipo Acabamento Forro/Teto	

Manifestações sobre a garantia

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?

☒Sim

☐Não

Questões Complementares

Sim

Não

Data da Vistoria: 18/07/2022

1) Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?

☒

☐

2) As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, não sendo possível aferir características e áreas privativas do imóvel objeto desta avaliação.

3) As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, não sendo possível aferir características e áreas privativas do imóvel objeto desta avaliação.

4) O imóvel possui vaga de garagem?

☒

☐

5) Se possui vagas, elas estão documentadas?

☒

☐

6) O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, não sendo possível aferir características do imóvel objeto desta avaliação.

7) O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?

☐

☒

Trata-se de vistoria externa, não sendo possível aferir as características do imóvel avaliando.

8) O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?

☒

☐

9) O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?

☒

☐

10) O imóvel possui características uni-familiares?

☒

☐

11) O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?

☒

☐

12) O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?

☒

☐

13) O imóvel apresenta condições de habitabilidade?

☒

☐

14) O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?

☒

☐

15) O imóvel possui suspeitas de contaminação?

☐

☒

Observações Finais

Dados extraídos da certidão de inteiro teor da matrícula nº 91.091 CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS da COMARCA DE DOURADOS - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL: Área privativa de 45,84 m².

Dados extraídos do IPTU nº 157894833: O IPTU não referencia a área.

Áreas averiguadas "in loco": Trata-se de vistoria externa, não sendo possível aferir características e áreas privativas do imóvel objeto desta avaliação.

Para fins meramente informativos foi atribuído o valor de vaga de garagem em R\$ 15.000,00.

Para fins de cálculos adotamos a área privativa de 45,84 m² conforme matrícula.

Amostras:

Critério Utilizado: ☒Área Privativa ☐Área Total (m²) ☐Terreno

1

Logradouro R ARTHUR FRANTZ

Nº 1275

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PARQUE ALVORADA

Cidade DOURADOS

UF MS

CEP 79823-290

Latitude -22.206714

Longitude -54.839516

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Imoblist - Ricardo Buranello

Telefone (44) 3142-1021

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 150.000,00

Data Venda / Oferta 18/07/2022

Valor m² R\$ 3.333,33

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 45,00

Área Privativa 45

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

2

Logradouro R ARTHUR FRANTZ

Nº 1275

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PARQUE ALVORADA

Cidade DOURADOS

UF MS

CEP 79823-290

Latitude -22.206714

Longitude -54.839516

Descrição Apartamento

Fonte de Informações sftimobiliária - Juliana Pires

Telefone (67) 9923-4115

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 10

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 160.000,00

Data Venda / Oferta 18/07/2022

Valor m² R\$ 3.555,56

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 45,00

Área Privativa 45

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

3

Logradouro R EULALIA PIRES

Nº 1255

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor VILA ALMEIDA

Cidade DOURADOS

UF MS

CEP 79814-280

Latitude -22.241580

Longitude -54.824030

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Luiz Novaes

Telefone (67) 99623-4446

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 3

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 163.000,00

Data Venda / Oferta 18/07/2022

Valor m² R\$ 3.134,62

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 52,00

Área Privativa 52

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

4

Logradouro R MARTIN EBEHART

Nº 0

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PARQUE ALVORADA

Cidade DOURADOS

UF MS

CEP 79823-351

Latitude -22.210580

Longitude -54.837343

Descrição Apartamento

Fonte de Informações UNI Imobiliária

Telefone (67) 99640-0505

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 1

Idade Aparente Imóvel Avaliando 5

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 245.000,00

Data Venda / Oferta 18/07/2022

Valor m² R\$ 4.083,33

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 60,00

Área Privativa 60

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

5

Logradouro R ARTHUR FRANTZ

Nº 1375

Andar

Complemento

Proximidade do Imóvel km

Bairro/Setor PARQUE ALVORADA

Cidade DOURADOS

UF MS

CEP 79823-290

Latitude -22.206076

Longitude -54.840617

Descrição Apartamento

Fonte de Informações Imobiliária Athenas

Telefone (67) 9996-2626

Status Ofertado

Nº Vagas Estacionamento 1

Nº Dormitórios 2

Total de Banheiros 2

Idade Aparente Imóvel Avaliando 3

Ano Construção 0

Estado Conservação Imóvel Avaliando Bom/Boa

Valor Venda / Oferta R\$ 130.000,00

Data Venda / Oferta 18/07/2022

Valor m² R\$ 2.835,95

Padrão Normal//Médio

Testada (Frente) 0,00

Área Total do Terreno (em m²) 0,00

Área da Edificação (m²) 45,84

Área Privativa 45.84

Área Comum (m²) 0

Vida Útil (em anos) 60

Tabela de homogenização

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Metodologia:

Fatores:

Laudo de Avaliação de Imóveis - Externo (Versão: JAN2018)

Página 2 / 6

Cálculo Valor Avaliação						
Área do Terreno (m²): 0,00		Valor m²: R\$ 0,00		Valor Terreno: R\$ 0,00		
Área da Edificação (m²): 45,84		Valor m²: R\$ 3.285,22		Valor Edificação: R\$ 150.594,60		
Valor de Liquidez: R\$ 111.000,00		Valor Imóvel:		R\$ 151.000,00		
		Valor de Mercado Total do Imóvel:		R\$ 151.000,00		
Avaliação para Garantia de Financiamento						
Valor Terreno	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor Edificação	R\$ 151.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e um mil reais				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Valor do(s) Anexo(s)	R\$ 0,00	Valor por extenso: zero real				
Unidades Autônomas						
Nº da Matrícula	Quantidade Unidades Autônomas	Tipo Unidade Autônoma	Descrição	Área (m²)	Valor	Valor de Liquidação Forçada
91.091	0	Indefinido		4.584,00	R\$ 151.000,00	R\$ 111.000,00
Valor Imóvel	R\$ 151.000,00	Valor por extenso: cento e cinquenta e um mil reais				
Dados da Empresa de Avaliação / Avaliador						
Engenheiro / Arquiteto Responsável pela Elaboração do Laudo:						
Nome Companhia Avaliação VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA			Nome do Avaliador MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD		CREA / CAU CREA-506.226.509-6	
Local e Data SAO PAULO 19/07/2022						

"Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvelavaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo"

LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander". Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

Documentação Fotográfica

Fotos imóvel



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 18/07/2022



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 18/07/2022



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 18/07/2022



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 18/07/2022



Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 18/07/2022



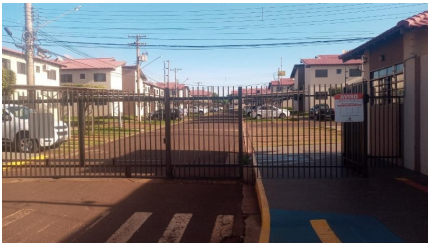
Representação Vista da Rua
Descrição

Data Foto 18/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição Identificação do Empreendimento

Data Foto 18/07/2022



Representação Fachada Principal
Descrição

Data Foto 18/07/2022

Fotos da Amostra 1



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/07/2022

Fotos da Amostra 2



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/07/2022

Fotos da Amostra 3



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/07/2022

Fotos da Amostra 4



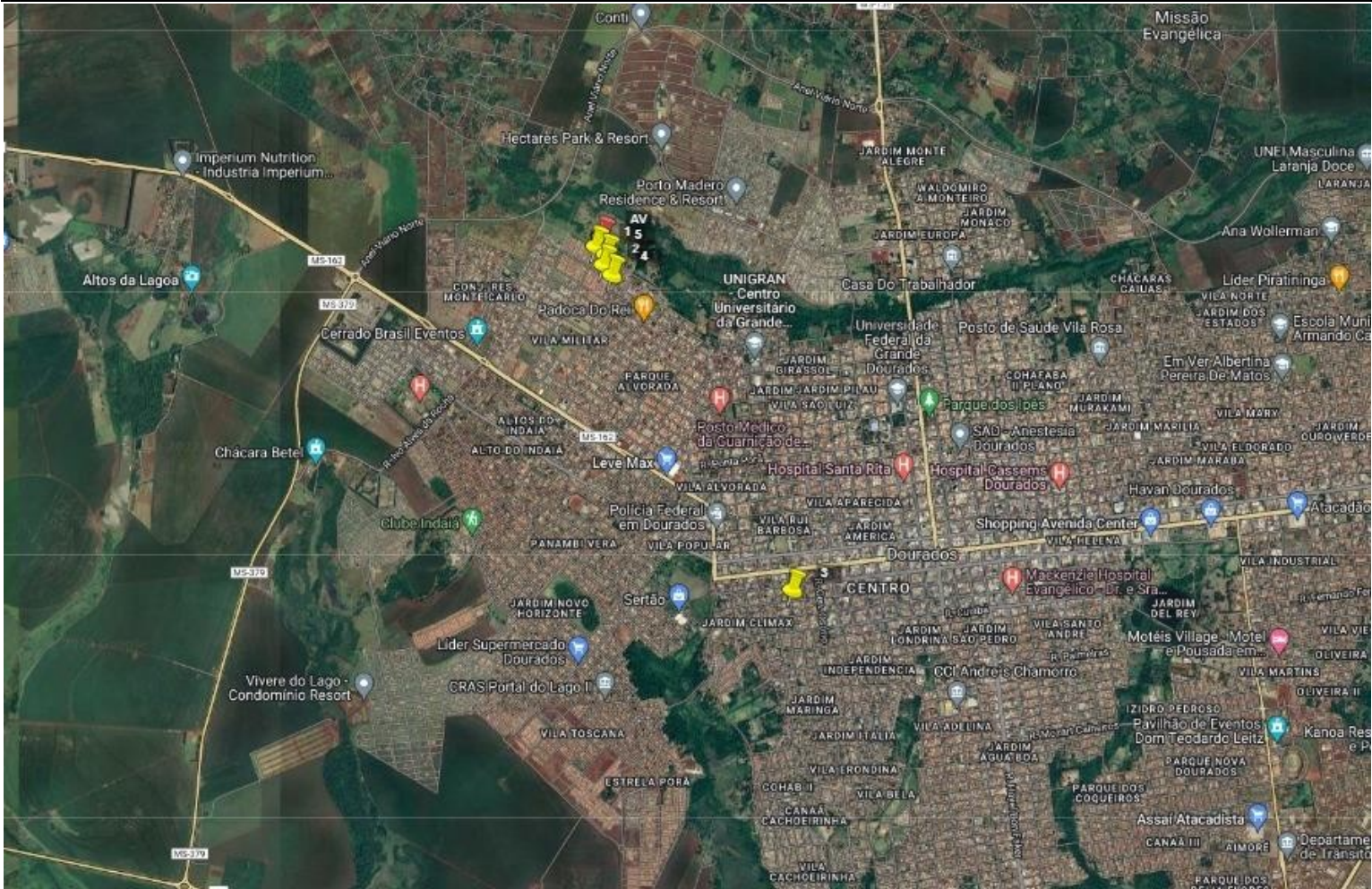
Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/07/2022

Fotos da Amostra 5



Representação Fachada Principal
Descrição
Data Foto 18/07/2022

Imagem - Mapa



Representação: Mapa

OS: 0010063522

Resumo - Homogeneização

Nome do empreendimento: RESIDENCIAL ITAOCA

Logradouro: Rua Arthur Frantz, 1375

Andar:

Complemento: AP 03, BL-C

CEP: 79823-290

Bairro:Parque Alvorada

Cidade: dourados - MS

Imóvel Avaliando

Tipologia: Apartamento

Idade Estimada / Aparente: 10

Padrão IBAPE-SP: Apartamento Padrão Simples s/elev.

Estado de Conservação IBAPE-SP: B

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Item	Preço	Área útil (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Benfeitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Fator transposição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	150.000,00	45,00	0,9	3.000,00	80	1.1406	1	0.9954	1	0.9969	1	314,31	3.314,31	1.1048	3.314,31
2	160.000,00	45,00	0,9	3.200,00	80	1.1406	1	0.9954	1	0.9969	1	335,27	3.535,27	1.1048	3.535,27
3	163.000,00	52,00	0,9	2.821,15	80	1.1406	1	1.032	1	1.0212	1	467,25	3.288,40	1.1656	3.288,40
4	245.000,00	60,00	0,9	3.675,00	80	1	0.9208	1.0342	1	1.0457	1	60,77	3.735,77	1.0165	3.735,77
5	130.000,00	45,84	0,9	2.552,36	80	1	1	1	1	1	1	0,00	2.552,36	1	2.552,36

Resumo dos Resultados

Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coeficiente de variação final (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
3.285,22	448,09	4.270,79	2.299,66	13.64	18.7	150.594,60

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 151.000,00

Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)

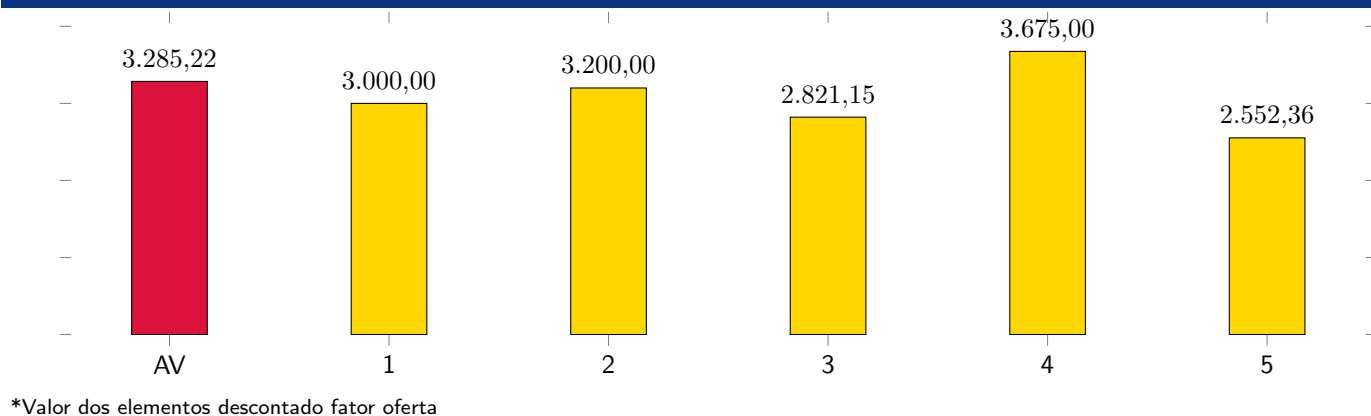
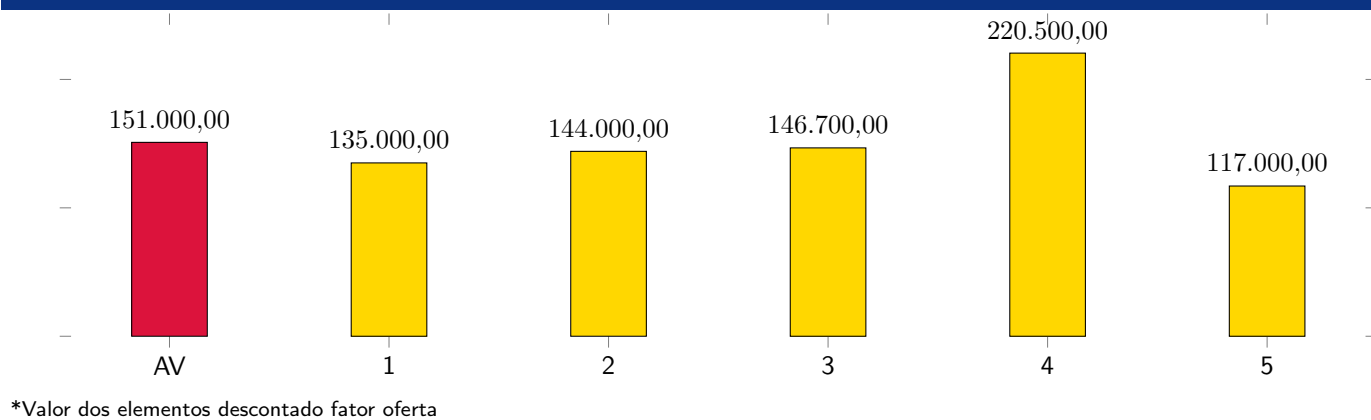


Gráfico de valores totais (Avaliando vs Elementos comparativos)



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 151.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU453,000,03% ao mês

Manutenção700,000,04% ao mês

Comissão de venda0,25% ao mês

Total 10,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.13,25% Taxa Selic

Inflação média ao ano11,73% IPCA 12 meses

Custo financeiro12,49% ao ano

Total 20,99% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 =

1,30% fixas + financeiras

Prazo de comercialização24 meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

73,51%

R\$ 111.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal	x	normal/difícil		difícil	
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	X	recessivo	

CONSIDERAÇÕES:

Selic referente à Junho/2022. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Maio).